

и статистика, 2002. – 496 с.

3. Асаул А.М., Брижан І.А., Чевганова В.Я. Економіка нерухомості. – К.: Лібра, 2004. – 304 с.

4. Титяев В.И., Дегтярев Н.И., Бондаренко Г.И., Чистякова И.А. Инвентаризация и оценка недвижимости городского хозяйства. – Харьков: Фактор, 2004. – С.337-401.

5. Статистика / Под ред. А.В. Головач, М.Д. Ефимовой. – М.: ИНФРА-М, 2000. – 336 с.

Отримано 14.12.2005

УДК 711.4

Ю.Ю. УСЕНКО

Харьковская национальная академия городского хозяйства

МЕСТО И ЗНАЧЕНИЕ АНАЛИЗА ПРОСТРАНСТВЕННЫХ СВЯЗЕЙ МЕЖДУ ГОРОДСКИМИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЯМИ В ПРОЦЕССЕ ПЛАНИРОВАНИЯ ГОРОДОВ, ПРИ ОЦЕНКЕ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ

Рассматривается сущность усовершенствования экономического механизма обоснования рациональных параметров процесса формирования оценки городских территорий с учетом пространственных связей между городскими землепользователями.

Актуальность данной работы обусловлена тем, что при переходе к условиям развития рыночной экономики все больше внимания в Украине уделяется оценке стоимости земельного участка. Каким образом пространственная организация поселений людей может влиять на их жизнедеятельность? Очевидно, что такое влияние существует. Например, при выборе определенной территории каждый из нас проводит для себя несознательную (или же сознательную) оценку места его расположение и строит соответствующие заключения. "Неистовые деньги лишь за престиж" и прочие можно рассматривать как типичные выводы конкретного лица. Вообще, конкретная (физическая) личность мало чем отличается по своему поведению в городе от предприятия (юридического лица). Ведь каждое предприятие – это коллектив индивидуальностей, формирующий стратегию действий.

Сегодня ни у кого не возникает сомнений, что земельный участок – это объект недвижимости. В таком значении этот термин используется в гражданском праве [1] и национальных стандартах оценки [2]. По качественному составу и биопродуктивности земельных угодий Украина является одной из богатейших стран в мире. Высокий земельно-ресурсный потенциал Украины [3] представляет собой реальную возможность выхода страны из экономического кризиса. Достигнуть этой цели можно только при условии преодоления негативных

тенденций, которые сложились в землепользовании вследствие нерационального использования земельных ресурсов и принятия неотложных мер по реформированию земельных отношений. Особого внимания требуют городские территории, необходимо создание новых моделей оценки стоимости земельного участка, учитывающих максимальное количество экономических показателей. При планировочной экономике приведение пространственных показателей территорий к желательным происходит без критического обзора на экономическую выгоду и без учета задачи будущей продажи с целью получения максимальной прибыли.

Формирование пространственной организации города происходит в результате самочинных и управляемых действий. Самочинные действия происходят за счет неуправляемых, но существующих объективно процессов, а управляемые, вследствие своего статуса, в городах внедряются городской властью.

По мнению многих специалистов, город или же городская среда состоит из двух основных элементов: населения и окружающей среды. В структуре этих элементов за счет определения внешних сил постоянно происходят изменения. Силы, которые предопределяют изменения в структуре населения и окружающей среды, можно условно разделить на экономические и пространственные. Условным такое распределение будет потому, что фактически существует взаимная связь между пространственными и экономическими силами. Причем, под пространственной силой подразумеваем тот факт, что пространство накладывает на экономическую силу определенные ограничения, а не является движущим фактором.

При взаимосвязанных пространственных и экономических характеристиках нужно учитывать обе составные за счет использования пространственных ограничений при экономических расчетах.

Город представляет собой динамическую систему. Динамика – это движение, которое не возникает без действия сил. Сила времени может показаться одним из таких движущих элементов. Но, на самом деле, время не является движущим элементом, оно лишь дает возможность фиксировать изменения (быть отрезком для сравнения) в потенциальной энергии среды при преобразовании на кинетическую энергию для жителей. Использование жителями кинетической энергии дает им возможность за счет экономических и пространственных сил изменять окружающую среду и снова же создавать потенциальную энергию в окружающей среде. Перемещение между подавляющим большинством элементов экономического взаимодействия (или же парами взаимодействия) происходит по зависимостям, которые обусловлены

экономическими и пространственными характеристиками этих элементов и города в целом.

Следовательно, определение направленности, количественных характеристик (экономической силы) и взаимодействия (экономическая сила с учетом влияния пространственной) дает возможность описать процесс взаимодействия между жителями и окружающей средой.

Существующие модели пространственного анализа [4], такие как: гравитационные модели, модели пространственных потенциалов, модель Стюарта, квазиметрические модели, модели сетей, модель кратчайших путей, стоковые модели, модели синтеза, используемые при оценке местоположения землепользователей в городе отвечают требованиям и целям, которые необходимы для определения качества территории. Модели оценки – промежуточное звено между максимизацией прибыли и планировочными мероприятиями. В условиях развития рыночной экономики все больше внимания отводится созданию моделей оценки, которые будут учитывать максимальное количество экономических показателей. Новые модели нужны еще и потому, что использование мирового опыта не всегда возможно в условиях развития молодого государства, в котором изменилась структура экономических отношений. Например, сегодня из-за недостатка нужной информации и несовершенства законодательства невозможно использовать очень распространенный и довольно точный метод аналогичных продаж.

Подходы к разработке моделей оценки городских территорий могут рассматриваться с двух основных точек зрения: потенциального коммерческого инвестора городских территорий и городской власти. В идеале эти точки зрения должны совпадать, поскольку увеличение стоимости территорий возможно не только за счет гармонического и взвешенного развития экономики города, а и за счет увеличения прибыли определенного землепользователя.

К сожалению, сейчас коммерческий инвестор старается получить максимум при освоении территории [5], поскольку не имеет уверенности в том, что территория через какой-то промежуток времени будет действительно приближаться в своей ценности к прогнозируемым показателям (за счет непредсказуемости экономического развития в государстве). Но при разработке моделей следует учитывать структуру экономики города, поскольку максимизация сегодняшней прибыли может спустя некоторое время обернуться на постоянные потери за счет рекурсивных изменений в окружении и всей городской среде. Примером можно считать, шахтерские городки, которые были "горо-

дами-садами", а сейчас страдают за счет изменений в структуре экономики страны.

Итак, финансовая успешность функционирования вида экономической деятельности определенным образом зависит от его территориального положения, структуры экономического комплекса и структуры внешнеэкономических связей города. Каждый из видов экономической деятельности в городе осуществляет свое функционирование именно в рамках этой зависимости.

Формирование максимально выгодной структуры экономики города возможно не только за счет прямого влияния на потребителей, а и за счет влияния методами тарифного регулирования на производителей с целью максимизации прибыли при выгодной структуре землепользования в городе.

В качестве прибыли должны выступать как показатели, характеризующие наполненность городского бюджета, так и показатели, свидетельствующие о величинах денежных потоков между факторами экономического взаимодействия в городе.

Таким образом, существующие методы и подходы к оценке местоположения землепользователей в городе отвечают требованиям и целям, которые необходимы для определения качества территории. Метод пространственных потенциалов, результаты работы которого обобщают с помощью квалитметрической модели, более точно подходит для поставленной задачи. Слово "квалитметрическая" переводится с английского как "качественная", т.е. можно сказать, что с помощью квалитметрической оценки (качественной) любой территории города устанавливаются ее качественные показатели в коэффициентах (пригодность к освоению, насыщенность инфраструктурой, привлекательность в системе подобных территории и др.), которые всегда можно выразить в денежных единицах. При использовании данной модели показатели, характеризующие развитие города, делят на две группы: экономические и общие пространственные характеристики города; и пространственные связи землепользователей. Экономические и общие пространственные характеристики города мало зависят от планировочного решения территории города, а пространственные связи землепользователей – наоборот.

Таким образом, можно сделать вывод: модель, которая будет оценивать качество определенной городской территории, должна включать оценку как экономических и общих пространственных характеристик города, так и пространственных связей землепользователей. Основные данные, необходимые для оценки, можно получить за счет статистических и экономических исследований развития города.

Особое внимание следует уделить именно экономическим исследованиям. Именно они и являются той частью, которая необходима для перехода от сугубо транспортно-планировочных вопросов (на какие должны отвечать рассмотренные методы) к проблемам чисто экономическим, таким как прибыль, затраты, риск, инвестирование.

Между землей и фактическим землепользователем возникает экономическая связь. Однако реальное значение этой стоимости как меры полезности конкретного участка может отразить лишь рынок. Таким образом, рынок является той средой, где в полной мере реализуется принцип полезности земли, который во взаимодействии с ограниченностью данного ресурса, потребностью в нем и покупательной способностью создает и поддерживает рыночную стоимость. При этом оценка земли будет объективной настолько, насколько определяемая стоимость учитывает влияние всех рыночных сил, а реальная ценность земли может быть отражена лишь ее рыночной стоимостью [6-7].

Все это, в конечном счете, приводит к тому, что при определении рыночной стоимости земли потребуются больше усилий и времени для сбора и анализа сопоставимых данных, более детального и обоснованного подхода к выбору способов оценки, принимаемых допущений и ограничительных условий, чтобы обеспечить объективность выполненной оценки.

1. Цивільний кодекс України. – К.: Юридична література, 2004. (Стаття 181. Нерухомі та рухомі речі). – С.12.
2. Національний стандарт №1 “Загальні засади оцінки майна і майнових прав”, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.03 р. №1440. – С.8-10.
3. Гальчинський А.С. Складним шляхом реформ: деякі підсумки і перспективи // Економіка України. – 1999. – №6, – С.4.
4. Крушевский А.В. Справочник по экономико-математическим моделям и методам. – К.: Техніка, 1982. – 280 с.
5. Осітнянко А.П. Рациональное землепользование как засіб управління містом // Проблеми управління сучасним містом. – К., 1995. – С.22-25.
6. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.02 р. №1531. – С.2.
7. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджений наказом Держкомзему України від 09.01.03 р. №2. – С.1-2.

Получено 14.12.2005